

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gemmi Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 225/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 5  |
| Premessa .....  | 5  |
| Descrizione .....   | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1), piano 2 ..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2.....                             | 5  |
| Lotto Unico .....   | 5  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....  | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1), piano 2 ..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2.....                             | 6  |
| Titolarità.....   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1), piano 2 ..... | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2.....                             | 6  |
| Confini.....  | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1), piano 2 ..... | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2.....                             | 7  |
| Consistenza.....  | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1), piano 2 ..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2.....                             | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1), piano 2 ..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2.....                             | 8  |
| Dati Catastali .....  | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1), piano 2 ..... | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2.....                             | 9  |
| Stato conservativo .....  | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1), piano 2 ..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2.....                             | 10 |



|  |    |
|--|----|
| Parti Comuni.....  | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1),<br>piano 2 ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2 .....                               | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1),<br>piano 2 ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2 .....                               | 10 |
| Stato di occupazione .....   | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1),<br>piano 2 ..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2 .....                               | 11 |
| Provenienze Ventennali .....   | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1),<br>piano 2 ..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2 .....                               | 13 |
| Formalità pregiudizievoli .....  | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1),<br>piano 2 ..... | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2 .....                               | 16 |
| Normativa urbanistica .....  | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1),<br>piano 2 ..... | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2 .....                               | 18 |
| Regolarità edilizia .....  | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1),<br>piano 2 ..... | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2 .....                               | 19 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 20 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1),<br>piano 2 ..... | 20 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2 .....                               | 20 |
| Stima / Formazione lotti.....  | 20 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 23 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 23 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 225/2025 del R.G.E. ....   | 24 |



|  |    |
|--|----|
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.000,00</b> .....  | 24 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....   | 25 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1),<br>piano 2 ..... | 25 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2 .....                               | 25 |



## INCARICO

---

All'udienza del 22/01/2025, il sottoscritto Geom. Gemmi Roberto, con studio in Via L. Acunzoli, 22 - 64010 - Civitella del Tronto (TE), email roberto.gemmi@libero.it, PEC roberto.gemmi@geopec.it, Tel. 335 84 11 985, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1), piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ROMA 15 (INGRESSO SU VIA C. BATTISTI, 1), PIANO 2**

---

Appartamento posto al piano secondo di un edificio condominiale, composta da un ingresso un vano cucina - soggiorno, tre camere, due wc.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA R. MARGHERITA N. 5, PIANO S2**

---

Garage facente parte di un edificio condominiale, posto al piano secondo seminterrato.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1), piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ROMA 15 (INGRESSO SU VIA C. BATTISTI, 1), PIANO 2**

---



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA R. MARGHERITA N. 5, PIANO S2**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ROMA 15 (INGRESSO SU VIA C. BATTISTI, 1), PIANO 2**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA R. MARGHERITA N. 5, PIANO S2**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ROMA 15 (INGRESSO SU VIA C. BATTISTI, 1), PIANO 2**

---

L'area su cui insiste l'u.i. in oggetto (p.lla 130 al C.T. e p.lla 1179 al C.F.) confina su più lati con le strade o aree pubbliche intesta a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad est con la p.lla 122 intesta a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la 327 intesta a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la p.lla 135 intesta a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri o variati.

L'area su cui insiste la p.lla 3459 confina a nord con la p.lla 3496 intesta al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad est con la p.lla 3458 intesta a vari proprietari in quanto divisa in subalterni, a sud p.lla 3507 intesta a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, p.lla 2623 intesta a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri o variati.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA R. MARGHERITA N. 5, PIANO S2**

L'area su cui insiste la p.lla 3459 confina a nord con la p.lla 3496 intesta al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad est con la p.lla 3458 intesta a vari proprietari in quanto divisa in subalteri, a sud p.lla 3507 intesta a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, p.lla 2623 intesta a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri o variati.

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ROMA 15 (INGRESSO SU VIA C. BATTISTI, 1), PIANO 2**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 105,26 mq        | 118,42 mq        | 1            | 118,42 mq                | 2,75 m   | 2     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>118,42 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>118,42 mq</b>         |          |       |

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA R. MARGHERITA N. 5, PIANO S2**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 14,50 mq         | 16,50 mq         | 1            | 16,50 mq                 | 2,75 m   | 2     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>16,50 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>16,50 mq</b>          |          |       |

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ROMA 15 (INGRESSO SU VIA C. BATTISTI, 1), PIANO 2**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 23/01/2026 al 04/06/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 1179, Sub. 35<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 5.5<br>Superficie catastale 117 mq<br>Rendita € 539,70<br>Piano 2 |



|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 23/01/2026 al 28/03/2012 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 4, Part. 130<br>Qualità Ente Urbano<br>Superficie (ha are ca) 00.07.00 |
|------------------------------|-------------------|--|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA R. MARGHERITA N. 5, PIANO S2

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 23/01/2026 al 11/02/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 4, Part. 3459<br>Qualità Ente Urbano<br>Superficie (ha are ca) 00.08.83  |
| Dal 23/01/2026 al 19/10/2018 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 3459, Sub. 59<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 14<br>Superficie catastale 16 mq<br>Rendita € 38,32<br>Piano S2 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ROMA 15 (INGRESSO SU VIA C. BATTISTI, 1), PIANO 2

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 4      | 1179  | 35   |                     | A2        | 2      | 5,5         | 117 mq               | 539,7 € | 2     |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |             |        |                      |                   |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|-------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                      |                   |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominante | Reddito agrario | Graffato |  |
| 4                    | 130   |      |       |                     | Ente Urbano |        | 00.07.00             |                   |                 |          |  |



### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'edificio è identificato al C.T. con il n. di p.lla 130, mentre al C.F. con il n. di p.lla 1179, come si dimostra dalle visure catastali e mappa.

Nella planimetria catastale il locale ripostiglio è ad uso wc, successivamente all'aggiudicazione e prima del decreto di trasferimento andrà presentato l'aggiornamento catastale.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA R. MARGHERITA N. 5, PIANO S2

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 4      | 3459  | 59   |                     | C6        | 2      | 14          | 16 mq                | 38,32 € | S2    |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |             |        |                  |                   |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|------------------|-------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                  |                   |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie areca | Reddito dominante | Reddito agrario | Graffato |  |
| 4                    | 3459  |      |       |                     | Ente Urbano |        | 00.08.83         |                   |                 |          |  |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ROMA 15 (INGRESSO SU VIA C. BATTISTI, 1), PIANO 2

L'appartamento risulta in discreto stato manutentivo, è privo di utenze, si evidenziano delle infiltrazioni di acqua dal piano superiore, nel lato nord.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA R. MARGHERITA N. 5, PIANO S2**

Il garage risulta in discreto stato manutentivo, è privo di utenze, si evidenziano alcune tracce di umidità sulle pareti risalenti dal pavimento e dalla parete controterra.

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ROMA 15 (INGRESSO SU VIA C. BATTISTI, 1), PIANO 2**

Ingresso al p.T., vano scala e vano ascensore, corridoio condominiale.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA R. MARGHERITA N. 5, PIANO S2**

Sub 1 - B.C.N.C. AREA DI PARCHEGGIO;

Sub 2 - B.C.N.C. PORTICO AD USO PUBBLICO COMUNE A TUTTI SUBALTERNI ED ALLE PARTICELLE 3454-3455-3458

Sub 3 - B.C.N.C. SCIVOLO DI ACCESSO AI PIANI INTERRATI S1 E S2, SCALA ED ASCENSORE AD USO PUBBLICO, LOCALE SERBATOIO, POMPE AUTOCLAVE, COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI ED ALLE PARTICELLE.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ROMA 15 (INGRESSO SU VIA C. BATTISTI, 1), PIANO 2**

L'u.i. in oggetto è compreso in un edificio condominiale interamente in c.a., posto al piano secondo, accessibile dall'ingresso al p. terra su via C. Battisti, mediante rampa di scala circolare e vano ascensore, e attraversando un comodo corridoio condominiale si raggiunge l'appartamento.

Esso è rifinito in tutte le sue parti, con pavimento in lastre di granito, e battiscopa in legno, le pareti divisorie sono in cartongesso delle stanze e in muratura di laterizio per i locali wc e c.t., intonacate e tinteggiate, nei locali wc vi sono le piastrelle in ceramica sul pavimento e pareti. Gli infissi esterni, poggiati su parapetto in muratura di mattoni, sono in profilato di alluminio e doppio vetro, costituiscono le pareti vetrate del palazzo, con porzioni apribili; gli infissi interni sono in legno tamburato e impiallacciato, il portoncino d'ingresso è in profilato di alluminio con vetri.

Gli impianti elettrico, idrico, riscaldamento e citofono sono presenti, ma non sono attive le utenze di energia elettrica, gas, acqua, inoltre sono installate in ogni stanza le pompe di calore, in alcune gli split per il raffrescamento, che restano a disposizione dell'aggiudicatario, nei wc vi sono gli scaldi acqua. Nella c.t. vi è installata una caldaia a pavimento.

Si riscontra nel solaio della stanza a nord delle infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura del piano superiore.

All'appartamento è vincolato un locale garage di cui al Bene n. 2, posto in edificio condominiale interamente in c.a., al piano secondo seminterrato.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA R. MARGHERITA N. 5, PIANO S2**

Il Locale garage è posto al piano secondo seminterrato, di un complesso edilizio condominiale, interamente in struttura portante in c.a., risulta rifinito con le pareti intonacate e tinteggiate, il pavimento in cls tipo industriale, la porta basculante in lamiera. L'accesso carrabile avviene mediante cancelli automatizzati in ferro,



su via Roma e via R. Margherita, e da due scivoli che collegano il piano secondo seminterrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ROMA 15 (INGRESSO SU VIA C. BATTISTI, 1), PIANO 2**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA R. MARGHERITA N. 5, PIANO S2**

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ROMA 15 (INGRESSO SU VIA C. BATTISTI, 1), PIANO 2**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                      |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 15/12/1998 al 19/07/2019 | **** Omissis **** | Compravendita                             |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Dott.ssa Maria Teresa Mastrotrilli | 15/12/1998 | 2472          |             |
|                              |                   | Trascrizione                              |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | A. d.T. di Teramo                         | 16/12/1998 | 13589/9041    |             |
|                              |                   | Registrazione                             |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                    | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |   |            |               |             |
| Dal 04/02/1999 al 19/07/2019 | **** Omissis **** | Compravendita                             |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Dott. BRACONE GIOVANNI             | 04/02/1999 | 94072         |             |



|                              |                   |  |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | A. d.T. di Teramo                              | 08/02/1999  |                      | 1056               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |  |             |                      |                    |
| Dal 19/07/2019 al 19/07/2019 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Dott.ssa DE BERARDINIS ALESSANDRA       | 19/07/2019  | 1125                 | 856                |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | A. d.T. di Teramo                              | 26/07/2019  | 11010                | 7821               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |  |             |                      |                    |
| Dal 19/07/2019 al 19/07/2019 | **** Omissis **** | <b>RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Dott.ssa DE BERARDINIS ALESSANDRA       | 19/07/2019  | 1129                 |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | A. d.T. di Teramo                              | 26/07/2019  | 7821                 |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |  |             |                      |                    |
| Dal 19/07/2019 al 25/07/2019 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Dott.ssa DE BERARDINIS ALESSANDRA       | 19/07/2019  | 1129                 | 856                |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | A. d.T. di Teramo                              | 26/07/2019  | 11010                | 7821               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                           |             |                      |                    |



|                              |                   | Presso                       | Data        | Reg. N°              | Vol. N°            |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   |                              |             |                      |                    |
| Dal 25/07/2019 al 28/01/2026 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>         |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Dott. PASTORE CORRADO | 25/07/2019  | 7411                 | 6865               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>          |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | A. d.T. di Teramo            | 26/07/2019  | 11043                | 7843               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>         |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                              |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con Atto "MODIFICA A VINCOLO UNILATERALE DI DESTINAZIONE PERTINENZIALE" del 31 ottobre 2018 del Notaio Alessandra De Berardinis, rep. n. 903/679, trascritto il Reg. Gen. n. 15411, Reg. Par. n. 10685 del 07/11/2018, si definiva il vincolo del locale garage nella p.lla 3459 sub 59 all'appartamento p.lla 1179 sub 35.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA R. MARGHERITA N. 5, PIANO S2**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                           |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/05/2002 al 05/01/2005 | **** Omissis **** | <b>Rettifica Compravendita</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Dott. Vincenti Ennio    | 30/04/2002  | 125192               |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | A. d.T. di Teramo              | 08/05/2002  | 6754                 | 4883               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                |             |                      |                    |



|                              |                   |  |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 05/01/2005 al 12/07/2007 | **** Omissis **** | <b>Rettifica Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Dott. Vincenti Ennio                    | 05/01/2005  | 144421               |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | A. d.T. di Teramo                              | 28/01/2005  | 1503                 | 966                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |  |             |                      |                    |
| Dal 12/07/2007 al 19/07/2019 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Dott. DE SIO VINCENZO MARIA             | 12/07/2007  | 2833                 | 1702               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | A. d.T. di Teramo                              | 23/07/2007  | 13844                | 8738               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |  |             |                      |                    |
| Dal 19/07/2019 al 19/07/2019 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Dott.ssa DE BERARDINIS ALESSANDRA       | 19/07/2019  | 1125                 | 856                |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | A. d.T. di Teramo                              | 22/07/2019  | 10731                | 7615               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |  |             |                      |                    |
| Dal 19/07/2019 al 19/07/2019 | **** Omissis **** | <b>RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Dott.ssa DE BERARDINIS ALESSANDRA       | 19/07/2019  | 1129                 |                    |
| <b>Trascrizione</b>          |                   |  |             |                      |                    |



|                              |                   |  |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | A. d.T. di Teramo                        | 26/07/2019  | 11010                | 7821               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |  |             |                      |                    |
| Dal 19/07/2019 al 25/07/2019 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Dott.ssa DE BERARDINIS ALESSANDRA | 19/07/2019  | 1129                 | 856                |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | A. d.T. di Teramo                        | 26/07/2019  | 11010                | 7821               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |  |             |                      |                    |
| Dal 25/07/2019 al 28/01/2026 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Dott. PASTORE CORRADO             | 25/07/2019  | 7411                 | 6865               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | A. d.T. di Teramo                        | 26/07/2019  | 11043                | 7843               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |  |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con Atto "MODIFICA A VINCOLO UNILATERALE DI DESTINAZIONE PERTINENZIALE" del 31 ottobre 2018 del Notaio Alessandra De Berardinis, rep. n. 903/679, trascritto il Reg. Gen. n. 15411, Reg. Par. n. 10685 del



07/11/2018, si definiva il vincolo del locale garage nella p.lla 3459 sub 59 all'appartamento p.lla 1179 sub 35.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ROMA 15 (INGRESSO SU VIA C. BATTISTI, 1), PIANO 2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO,  
Iscritto a Teramo il 26/07/2019  
Reg. gen. 7412 - Reg. part. 6866  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Notaio Pastore Corrado  
Data: 25/07/2019  
N° repertorio: 7412  
N° raccolta: 6866

#### ***Trascrizioni***

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Teramo il 21/11/2025  
Reg. gen. 19934 - Reg. part. 14694  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA R. MARGHERITA N. 5, PIANO S2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***



- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO,  
Iscritto a Teramo il 26/07/2019  
Reg. gen. 7412 - Reg. part. 6866  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Notaio Pastore Corrado  
Data: 25/07/2019  
N° repertorio: 7412  
N° raccolta: 6866

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Teramo il 21/11/2025  
Reg. gen. 19934 - Reg. part. 14694  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ROMA 15 (INGRESSO SU VIA C. BATTISTI, 1), PIANO 2**

---

P.lla 130 al C.T.,  
P.lla 1179 al C.F.

art. 23 Zona B1  
Struttura urbana: rinnovo urbano -piani di recupero

E' prescritta l'attuazione mediante intervento di recupero ai sensi della L. 457/78 e della L.R. 18/83.

L'unità minima d'intervento è l'isolato circoscritto dalla maglia stradale esistente.

Nelle more della formazione dei Piani di Recupero, si applicano i seguenti articoli della presente normativa:  
(Zona A -Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione -Disciplina degli interventi all'Interno della struttura urbana su edifici esistenti)  
(Zona C2 -Disciplina degli interventi su aree libere all'interno della struttura urbana).

Per la redazione dei Piani di Recupero è prevista la compilazione di una corografia -quadro d'insieme delle unità minime d'intervento, contenente, per ogni ambito, specifici indici, parametri e prescrizioni urbanistiche ed edilizie di dettaglio e quanto altro previsto all'art. 29 della L.R. 18/1983.



Le modalità d'intervento sono stabilite in base alle tipologie insediative, alle esigenze e possibilità di rinnovo e riuso urbano, alle compatibilità urbanistiche e progettuali di piano.

Ai Piani di Recupero e alle relative unità minime d'intervento si applicano indici che nel complesso danno luogo a una densità edilizia non superiore, in relazione al settore urbano edificato, ad un indice globale di utilizzazione territoriale (UT) di mq/mq 1,2.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA R. MARGHERITA N. 5, PIANO S2**

P.lla 3459

art. 24 Zona B2

Comparti unitari di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

Il PRG individua, con campiture in legenda, ambiti di intervento a fini di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. In essi si figurano aree insediabili ad aree destinate ad attrezzature e servizi.

L'intervento da eseguirsi, previa progettazione unitaria dell'intero ambito di P.R.G. e stipula di convenzione, ai sensi della L.R. 18/83, deve rispettare la trama della viabilità e parcheggi, mentre può modificare la configurazione urbanistica dell'insediamento.

Per tali ambiti si applicano gli indici, parametri e prescrizioni di cui ai seguenti articoli delle presenti norme:

- (Zona C1 -Interventi di nuovo impianto urbano)
- (Criteri d'intervento per gli insediamenti di nuovo impianto urbano)salvo quanto di seguito specificato:

UT0,50 mq./mq.

Hm. 13,50

N4

Le aree pubbliche da cedere gratuitamente al Comune all'interno dei comparti individuati non possono essere inferiori al 55% della superficie territoriale.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ROMA 15 (INGRESSO SU VIA C. BATTISTI, 1), PIANO 2**

L' u.i. f. 4 p.lla 1179 sub 35, è stata realizzata con i seguenti titoli edilizi presentati presso il Comune di Alba Adriatica:

- Conc. Edil. prat. n. 417, prot.n.9156/79, del 22 ottobre 1980 (elaborati depositati presso l'ufficio tecnico il 24/10/1980) rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e prat.n.417 prot.n.8867 del 9 novembre 1984 Voltura a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Agibilità in data 21 novembre 1984;
- C.E. n. 242 prot. n. 9993 del 17/11/1999 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- D.I.A. n. 224 del 28 maggio 2007 prot.n.18144 "Cambio di destinazione d'uso da uffici ad appartamenti" intesta a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;



- Agibilità in data 30/10/2007.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L' u.i. p.lla 1179 sub 35 corrisponde tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, salvo che nel ripostiglio è stato realizzato un wc, da regolarizzare con la presentazione di una sanatoria per oneri pari a € 1.050,00, a carico dell'aggiudicatario successivamente al decreto di trasferimento.  
L'APE dovrà essere predisposto prima del decreto di trasferimento.

### ***BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA R. MARGHERITA N. 5, PIANO S2***

L' u.i. f. 4 p.lla 3459 sub 59 è stata realizzata i seguenti titoli edilizi presentati presso il Comune di Alba Adriatica rilasciati a a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

- Permesso di costruire n.442 del 5 aprile 2002, e succ. voltura di pari numero, in data 04/09/2002;
- Permesso di costruire n.312 del 17/02/2005, e succ. n. 464 del 12 aprile 2006;
- D.I.A. n. 30 prot.n. 3904 del 4 febbraio 2008 e n. 404 prot.n.046118 del 30 dicembre 2008;
- Agibilità, su richiesta prot. n. 19654 del 05/06/2009, e succ. prot. 242 del 21/01/2010, rilasciata in data 10 febbraio 2010;
- CILA 467/2018 del 17 ottobre 2018 prot. 27090 "Divisione Garage" rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ;

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L' u.i. p.lla 3459 sub 59 corrisponde tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ROMA 15 (INGRESSO SU VIA C. BATTISTI, 1), PIANO 2

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.266,96

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.528,24

Per la p.lla 1179 sub 35, dall'Estratto conto condominiale risulta un debito di € 3.528,24;  
Per la p.lla 3459 sub 59, dall'Estratto conto condominiale risulta un debito di € 27,85.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA R. MARGHERITA N. 5, PIANO S2

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 27,85

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 27,85

Per la p.lla 1179 sub 35, dall'Estratto conto condominiale risulta un debito di € 3.528,24;  
Per la p.lla 3459 sub 59, dall'Estratto conto condominiale risulta un debito di € 27,85.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1), piano 2



Appartamento posto al piano secondo di un edificio condominiale, composta da un ingresso un vano cucina - soggiorno, tre camere, due wc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1179, Sub. 35, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 130, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 142.104,00

L'immobile si trova in zona centrale di Alba Adriatica, dista circa 1000 m. dal mare, nelle vicinanze vi sono varie attività commerciali, ludico-ricreative-sportive, gli uffici comunali, la chiesa, le farmacie, le scuole, la biblioteca, l'uff. postale, banche, parcheggio pubblico.

Nel determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto si è utilizzato il metodo di stima diretto comparativo, esaminando i valori di mercato all'attualità, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, la presenza di eventuali opere non autorizzate, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere nel determinare il valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle u.i., nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'u.i., si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati visionati pubblicazioni di annunci immobiliari, transazioni, riviste e siti specifici l'ambito immobiliare.

I prezzi vengono aggiornati in base alle caratteristiche costruttive considerando: l'impiantistica, lo stato manutentivo, le altezze utile dei locali, la presenza di difformità edilizie e catastali, la destinazione urbanistica, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale andamento immobiliare locale e nazionale.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2  
Garage facente parte di un edificio condominiale, posto al piano secondo seminterrato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 3459, Sub. 59, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 3459, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 9.900,00  
Vedi Bene n. 1

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Alba Adriatica (TE) -<br>via Roma 15 (ingresso<br>su via C. Battisti, 1),<br>piano 2 | 118,42 mq                | 1.200,00 €/mq   | € 142.104,00       | 100,00%          | € 142.104,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage<br>Alba Adriatica (TE) -<br>via R. Margherita n. 5,<br>piano S2                                  | 16,50 mq                 | 600,00 €/mq     | € 9.900,00         | 100,00%          | € 9.900,00   |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 152.004,00 |



Valore di stima: € 152.004,00

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento   | Valore   | Tipo |
|---|----------|------|
| Varie vedi note   | 25,00    | %    |
| Spese condominiali insolute p.lla 1179 sub 35                       | 3.528,00 | €    |
| Spese condominiali insolute p.lla 3459 sub 59                       | 27,00    | €    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica p.lla 1179 sub 35 - sanatoria | 1.050,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 109.000,00**

Nel deprezzamento sono compresi:

- la vetustà dell'immobile;
- stato d'uso e di manutenzione e delle infiltrazioni di acqua dal soffitto;
- la mancanza delle utenze;
- la posizione debitoria nei confronti dei due condomini;
- oneri di regolarizzazione urbanistica p.lla 1179 sub 35 - sanatoria.

Il valore finale è arrotondato a cifra tonda.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Civitella del Tronto, li 22/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Gemmi Roberto



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1), piano 2  
Appartamento posto al piano secondo di un edificio condominiale, composta da un ingresso un vano cucina - soggiorno, tre camere, due wc.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1179, Sub. 35, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 130, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: P.lla 130 al C.T., P.lla 1179 al C.F. art. 23 Zona B1 Struttura urbana: rinnovo urbano -piani di recupero E' prescritta l'attuazione mediante intervento di recupero ai sensi della L. 457/78 e della L.R. 18/83. L'unità minima d'intervento è l'isolato circoscritto dalla maglia stradale esistente. Nelle more della formazione dei Piani di Recupero, si applicano i seguenti articoli della presente normativa: (Zona A -Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione -Disciplina degli interventi all'Interno della struttura urbana su edifici esistenti) (Zona C2 -Disciplina degli interventi su aree libere all'interno della struttura urbana). Per la redazione dei Piani di Recupero è prevista la compilazione di una corografia -quadro d'insieme delle unità minime d'intervento, contenente, per ogni ambito, specifici indici, parametri e prescrizioni urbanistiche ed edilizie di dettaglio e quanto altro previsto all'art. 29 della L.R. 18/1983. Le modalità d'intervento sono stabilite in base alle tipologie insediative, alle esigenze e possibilità di rinnovo e riuso urbano, alle compatibilità urbanistiche e progettuali di piano. Ai Piani di Recupero e alle relative unità minime d'intervento si applicano indici che nel complesso danno luogo a una densità edilizia non superiore, in relazione al settore urbano edificato, ad un indice globale di utilizzazione territoriale (UT) di mq/mq 1,2.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2  
Garage facente parte di un edificio condominiale, posto al piano secondo seminterrato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 3459, Sub. 59, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 3459, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: P.lla 3459 art. 24 Zona B2 Comparti unitari di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Il PRG individua, con campiture in legenda, ambiti di intervento a fini di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. In essi si figurano aree insediabili ad aree destinate ad attrezzature e servizi. L'intervento da eseguirsi, previa progettazione unitaria dell'intero ambito di P.R.G. e stipula di convenzione, ai sensi della L.R. 18/83, deve rispettare la trama della viabilità e parcheggi, mentre può modificare la configurazione urbanistica dell'insediamento. Per tali ambiti si applicano gli indici, parametri e prescrizioni di cui ai seguenti articoli delle presenti norme: - (Zona C1 -Interventi di nuovo impianto urbano) - (Criteri d'intervento per gli insediamenti di nuovo impianto urbano)salvo quanto di seguito specificato: UT0,50 mq./mq. Hm. 13,50 N4 Le aree pubbliche da cedere gratuitamente al Comune all'interno dei comparti individuati non possono essere inferiori al 55% della superficie territoriale.

**Prezzo base d'asta: € 109.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 225/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.000,00**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Alba Adriatica (TE) - via Roma 15 (ingresso su via C. Battisti, 1), piano 2  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fig. 4, Part. 1179, Sub. 35,<br>Categoria A2<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fig. 4, Part. 130, Qualità Ente<br>Urbano | <b>Superficie</b> | 118,42 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'appartamento risulta in discreto stato manutentivo, è privo di utenze, si evidenziano delle infiltrazioni di acqua dal piano superiore, nel lato nord.                               |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Appartamento posto al piano secondo di un edificio condominiale, composta da un ingresso un vano cucina - soggiorno, tre camere, due wc.   |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |                   |           |

| <b>Bene N° 2 - Garage</b>                         |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Alba Adriatica (TE) - via R. Margherita n. 5, piano S2  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fig. 4, Part. 3459, Sub. 59,<br>Categoria C6<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fig. 4, Part. 3459, Qualità Ente<br>Urbano | <b>Superficie</b> | 16,50 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Il garage risulta in discreto stato manutentivo, è privo di utenze, si evidenziano alcune tracce di umidità sulle pareti risalenti dal pavimento e dalla parete controterra.      |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Garage facente parte di un edificio condominiale, posto al piano secondo seminterrato.  |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |                   |          |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ROMA 15 (INGRESSO SU VIA C. BATTISTI, 1), PIANO 2**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO,  
Iscritto a Teramo il 26/07/2019  
Reg. gen. 7412 - Reg. part. 6866  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Notaio Pastore Corrado  
Data: 25/07/2019  
N° repertorio: 7412  
N° raccolta: 6866

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Teramo il 21/11/2025  
Reg. gen. 19934 - Reg. part. 14694  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA R. MARGHERITA N. 5, PIANO S2**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO,  
Iscritto a Teramo il 26/07/2019  
Reg. gen. 7412 - Reg. part. 6866  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Notaio Pastore Corrado



Data: 25/07/2019  
N° repertorio: 7412  
N° raccolta: 6866

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 21/11/2025

Reg. gen. 19934 - Reg. part. 14694

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

